

Beschreibung des Vorhabens für den Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 16 der Gestaltungsrichtlinie zur Sanierung von Gebäuden im Stadtkern Bitterfeld

Hiermit beantrage ich für die Sanierung des Daches am Mehrfamilienhaus in 06749 Bitterfeld, Eisenbahnstr. 2 im Sinne der städtischen Gestaltungsrichtlinie "Sanierung Stadtkern Bitterfeld" eine Ausnahmegenehmigung nach § 16.

**Begründung:**

Der Dachstuhl des Mehrfamilienhauses wurde im Jahr 2015 durch einen Brand teilweise zerstört. Nach dem Dachstuhlbrand wurden durch die Polizei und Staatsanwaltschaft langwierige Untersuchungen durchgeführt. In dieser Zeit durften keine Veränderungen oder Reparaturen am Haus bzw. Dach vorgenommen werden, so dass sich die bauliche Situation des Dachstuhls weiter verschlechterte.

Im Herbst 2019 wurde der Dachstuhl des Satteldaches als einsturzgefährdet eingeschätzt. Um weitere Gefahren und Schaden zu vermeiden mussten kurzfristige Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Im Zuge dieser Gefahrenabwehr wurde der alte zerstörte Dachstuhl demontiert und durch ein Flachdach ersetzt. Die dafür erforderliche Baugenehmigung sollte nach Abwendung der Gefahr in Verzug Situation beantragt werden.

Die städtische Gestaltungsrichtlinie trifft im § 9 Dächer und Dachaufbauten die Aussage, dass

„1. Bestehende Dachformen- und Neigungen sowie Firstrichtungen sind grundsätzlich beizubehalten. Die Dachneigung von Satteldächern muss zwischen 35 und 65 Grad liegen.....“

Es war eine wirtschaftliche Unverhältnismäßigkeit nach der entstandener "Gefahr in Verzug - Situation" durch das Brandereignis und die Abwendung weiterer Schäden nach der langen polizeilichen Untersuchung wieder ein Satteldach mit einem entsprechenden Kostenrahmen herzustellen.

Verschiedene Nachbargebäude in der Eisenbahnstraße und in den angrenzenden Straßen im Sanierungs-/Gestaltungsgebiet haben ebenfalls Flachdächer.

Die wirtschaftliche Unverhältnismäßigkeit sollte bei der Entscheidung –Satteldach, Flachdach und Erteilung einer Ausnahmegenehmigung- nicht unberücksichtigt bleiben, da das Dachgeschoss nicht ausgebaut und auch nicht zum Ausbau vorgesehen war.

Die im §16 benannten Ausnahmen und Befreiungen werden durchaus eingehalten.

**§ 16 Ausnahmen und Befreiungen**

1. Von den Vorschriften, die als Regel oder Sollvorschriften aufgestellt sind oder in denen Ausnahmen vorgesehen sind, können Ausnahmen gewährt werden:

- wenn der zu schützende Aussagewert im Wesentlichen erhalten bleibt,
- bei Sicherungsmaßnahmen, wenn sie der Erhaltung von baulichen Anlagen dienen,

- wenn besonders öffentliche Belange im Einzelfall höher zu bewerten sind als die Bedeutung der einzelnen baulichen Anlagen für die Gestaltung des Orts- und Straßenbildes.

2. Weitere Ausnahmen sind möglich, wenn damit grundlegende Sanierungsziele der Stadt Bitterfeld gesichert werden. Dies betrifft zum Beispiel besondere künstlerische Formen der Gestaltung oder ansprechende Beispiele moderner Architektur.

3. Anträge auf Ausnahmen und Befreiungen sind schriftlich zu stellen und zu begründen. Über die Ausnahmen und Befreiungen entscheidet der Bauausschuss.

Hier wird wie folgt argumentiert:

„- wenn der zu schützende Aussagewert im Wesentlichen erhalten bleibt“

... wird eingehalten, da das Mehrfamilienhaus grundsätzlich erhalten bleibt und auch weiterhin als Mehrfamilienhaus genutzt wird.

" -bei Sicherungsmaßnahmen, wenn sie der Erhaltung von baulichen Anlagen dienen"

... wird eingehalten, da die Sicherungsmaßnahme des Daches und des Hauses (bauliche Anlage) durch Errichten eines Flachdaches erfolgte.

Auf Grund der dargelegten Punkte bitte ich um Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach §16 der städtischen Gestaltungsrichtlinie.

Weiterhin sind an dem Mehrfamilienhaus folgende Sanierungsmaßnahmen geplant:

Die Mauerwerksfassade der Außenwände erhält einen Vollwärmeschutz mit Fassadenanstrich. Die horizontale Gliederung der Fassade wird wieder hergestellt. Das Giebelmauerwerk des Nachbargebäudes wird instandgesetzt und verputzt. Der Sockel bleibt in seiner jetzt vorhandenen Höhe erhalten, die Verklinkerung wird mittels Hochdruckverfahren (Wasser ohne chemische Zusätze) gereinigt.

Die Fassadenform ist eine Lochfassade. Die vorh. Fensteröffnungen werden in Form und Größe nicht verändert. Fensteröffnungen und Hauseingangstür haben ein eindeutiges stehend-rechteckiges Format. Die Fenster und Haustür sind bereits 1995-2000 ausgetauscht worden und bleiben erhalten.

Die Investitionskosten werden bei ca. 45.000,00 € liegen.  
Dabei entfallen auf

- Dachkonstruktion	20.000,00 €
- Fassadeninstandsetzung	25.000,00 €



Bauplanung+Immobilien-Management  
W. Krimme  
Herderstraße 1 OT Zscherndorf  
06792 Sandersdorf-Brehna  
Telefon 03493 / 82 83 53 / 54  
FAX 03493 / 82 49 47

2.3.2020